

# 宅地建物取引業の事務所

- 宅地建物取引業（宅建業）を営むためには、事務所が必要
  - 宅建業の事務所にあたるもの
    1. 本店（主たる事務所）
    2. 宅建業を営む支店（従たる事務所）
    3. 繼続的に業務を行なうことができる施設を有する場所で、宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの
- ✓ 本店は、支店を指揮する立場であるから、実際に宅建業を営んでいなくとも、宅建業を営む事務所とみなされる。

# 事務所に設置しなければならないもの

1. 標識
2. 報酬額の掲示
3. 帳簿
4. 従業者名簿
5. 成年者である専任の宅地建物取引士

◆事務所ごとに設置が必要

# 事務所に設置しなければならないもの

1. **標識**
2. 報酬額の掲示
3. 帳簿
4. 従業者名簿
5. 成年者である専任の宅地建物取引士

◆事務所ごとに設置が必要

# 標識

宅地建物取引業者証				
免許証番号	国土交通大臣 知事	( ) 第	号	
免許有効期間	年 年	月 月	日から 日まで	
商号又は名称				
代表者氏名				
この事務所に置かれている 専任の宅地建物取引士の氏名				
主たる事務所の所在地		電話番号	( )	

30cm以上

←→ 35cm以上

※免許権者から交付される「免許証」とは別のもの

# 事務所に設置しなければならないもの

1. 標識
  2. **報酬額**の掲示←宅建業者が受け取る報酬額に限度があるため
  3. 帳簿
  4. 従業者名簿
  5. 成年者である専任の宅地建物取引士
- ◆事務所ごとに設置が必要

# 事務所に設置しなければならないもの

1. 標識
2. 報酬額の掲示
3. **帳簿**
4. 従業者名簿
5. 成年者である専任の宅地建物取引士

◆事務所ごとに設置が必要

# 帳簿

宅地建物取引業に関し取引のあったつど、帳簿に下記の事項を記載しなければならない。

- 取引の年月日
- 取引に係る宅地・建物の所在・面積
- 取引態様の別（売買、交換または売買、交換もしくは貸借の代理もしくは媒介の別）
- 取引の各当事者およびこれらの者の代理人の氏名及び住所
- 取引に関与した他の宅地建物取引業者の商号または名称（宅地建物取引業者が個人である場合は、その者の氏名）
- 宅地の場合は、現況地目、位置、形状その他当該宅地の概況
- 建物の場合は、構造上の種別、用途その他当該建物の概況
- 売買金額、交換物件の品目および交換差金または賃料
- 報酬の額
- 取引に関する特約その他参考となる事項

# 帳簿（新築住宅の場合）

宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅の場合、次の事項も記載しなければならない

- 新築住宅を引き渡した年月日
- 新築住宅の床面積
- 新築住宅の売主が2以上の場合、宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合
- 住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券またはこれに代わるべき書面を買主に交付しているときは、当該住宅瑕疵担保責任保険法人の名称

# 帳簿の保存期間

帳簿は、各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、

- 閉鎖後5年間
- 宅地建物取引業者が自ら売主となる新築住宅**に係るものに  
あっては、10年間

帳簿を保存しなければならない。

# 事務所に設置しなければならないもの

1. 標識
2. 報酬額の掲示
3. 帳簿
4. 従業者名簿
5. 成年者である専任の宅地建物取引士

◆事務所ごとに設置が必要

# 従業者名簿

従業者名簿に、次の事項を記載しなければならない。

- 氏名
- 従業者証明書番号
- 生年月日
- 主たる職務内容
- 宅地建物取引士であるか否かの別
- 事務所の従業者となった年月日
- 事務所の従業者でなくなったときは、その年月日

✓法改正により、住所を記載する必要はなくなった

# 従業者名簿の保存期間・閲覧

- ・最終の記載をした日から**10年間**保存しなければならない。
- ・取引の関係者から請求があったときは、従業者名簿をその者の**閲覧**に供しなければならない。

# 従業者証明書

- ・宅地建物取引業者は、従業者に、その従業者であることを証する証明書（従業者証明書）を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。
- ・違反した場合、1年以内の業務停止処分または50万円以下の罰金を科される可能性がある。
- ・従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない。

# 事務所に設置しなければならないもの

1. 標識
2. 報酬額の掲示
3. 帳簿
4. 従業者名簿
5. 成年者である専任の宅地建物取引士

◆事務所ごとに設置が必要

# 成年者である専任の宅地建物取引士

- ・「成年者である専任の宅地建物取引士」とは、20歳以上の常勤の宅地建物取引士のこと。
  - 民法改正により、2022年4月以降は、20歳以上から18歳以上に引き下げ予定
- ・次の場合には、未成年者であっても「成年者である専任の宅地建物取引士」とみなされる。
  - ・個人で免許を受けて宅建業者となった場合
  - ・法人業者の役員（取締役など）となった場合
- ・業務に従事する者**5名に1名**以上の割合で設置しなければならない。
- ・欠員が生じた場合、**2週間以内**に、補充などの必要な措置をとらなければならない。